

LEARNING



<http://i2e.online>

REITs. Onde obtenho informação

08 de Outubro de 2023

LEARNING



<http://i2e.online>

REITs. Pourquoi?



REITs. Porquê?

LEARNING



<http://i2e.online>

- 1. Dividendos:** A maioria dos REITs é obrigada por lei a distribuir a maior parte de sua receita como dividendos aos acionistas, geralmente pelo menos 90% dos lucros. Isso torna os REITs uma opção atraente para investidores em busca de rendimento passivo estável;
- 2. Diversificação:** Os REITs geralmente possuem uma carteira diversificada de propriedades, o que ajuda a espalhar o risco e a reduzir a exposição a um único ativo ou mercado imobiliário;
- 3. Acesso ao Mercado Imobiliário:** Investir em REITs oferece aos investidores a oportunidade de participar do mercado imobiliário sem a necessidade de comprar propriedades físicas, o que pode ser caro e exigir muito tempo e esforço;
- 4. Liquidez:** As ações de REITs são negociadas em bolsas de valores, tornando-as líquidas e facilmente negociáveis em comparação com propriedades físicas;
- 5. Transparência:** Os REITs são regulamentados e devem divulgar informações financeiras e operacionais de maneira transparente, proporcionando aos investidores uma visão clara do desempenho e da saúde financeira da empresa;
- 6. Tipos de REITs:** Existem vários tipos de REITs, incluindo REITs de escritórios, REITs de shoppings, REITs residenciais, REITs industriais e muitos outros, cada um focado em um segmento específico do mercado imobiliário.



REITs. Porquê?

7. RENTABILIDADE

LEARNING



<http://i2e.online>



The Motley Fool. Nossos serviços Investindo princípios básicos Mercado de ações Aposentadoria Dicas de Dir

	PERÍODO DE TEMPO	S&P 500 (RETORNO ANUAL TOTAL)	ENCONTRAR TODA A EQUIDADE REITS (RETORNO ANUAL TOTAL)
Principais conclusões			
História	1972 a 2021	10,7%	11,9%
Dividendos de REIT	Passados 25 anos	10,2%	11,5%
Volatilidade REIT	Passados 20 anos	9,5%	12,7%
Desempenho dos subgrupos REIT	Passados 10 anos	16,5%	12,9%
REITs vs. Mercado de ações	Passados cinco anos	18,5%	13,5%
	Ano passado (2021)	28,7%	39,9%

Fonte de dados: Nareit e YCharts (2022).

Como você pode ver, os REITs superaram o S&P 500 nos últimos períodos de 20, 25 e 50 anos. Os REITs também superaram os estoques no ano completo mais recente dos dados disponíveis (2021). As ações apresentaram retornos mais altos nos últimos anos, com o S&P 500 superando os REITs nos períodos anteriores de cinco e 10 anos.

No entanto, os dados gerais mostram que os REITs superaram os estoques a longo prazo.

LEARNING



<http://i2e.online>

Avaliar um REIT



Avaliar um REIT

LEARNING



<http://i2e.online>

A avaliação de REIT e o cálculo do seu preço justo implica uma análise aprofundada e cuidada. No entanto existem plataformas que nos ajudam a aumentar o nosso conhecimento e com isso tomar uma decisão mais informada e fundamentada.

Saliento a importância de:

- Métricas como receita, **FFO** (Funds from Operations), **AFFO** (Adjusted Funds from Operations), margens operacionais e crescimento dos dividendos são importantes.
- Múltiplos como **P/E** (Price-to-Earnings) e **P/FFO** usados nas comparações
- E do **Net Asset Value** (Valor Patrimonial Líquido), que representa o valor líquido dos ativos do REIT, ajustado pelas obrigações e dívidas, dividido pelo número total de ações em circulação.

$$\text{NAV} = \frac{\text{(Valor Total dos Ativos - Dívidas e Obrigações)}}{\text{Número de Ações em Circulação}}$$



LEARNING



<http://i2e.online>

Plataformas

São apresentadas, neste documento, as plataformas que utilizo para avaliar e analisar um REIT. Outras são, igualmente, usadas para comparação, no entanto não são aqui mencionadas, já que optei pelas que **utilizo sempre como ferramenta de análise.**



dividend.com

LEARNING



http://i2e.online



Dividend.com Guide ▾ Picks ▾ High Yield ▾ Dates ▾ Monthly ▾ Screener Resources ▾ ESG ▾ Retire ▾ Channels ▾

GUIDE / REAL ESTATE / REIT

REIT Dividend Stocks, ETFs, Funds

As of 10/06/2023. A real estate investment trust (REIT) is a company that owns, operates or finances income-generating real estate across a range of industries. REITs operate in the industrial, mortgage, residential and... [View more](#)

[5 Best Real Estate Dividend Stocks In October](#) →

Overview Payout Div Growth Returns Buy Reco Income Ratings Upside Ratings

Stocks ETFs Active ETFs Funds

NAME	As of 10/6/23	PRICE, NAV 10/6/23	NET ASSETS MKT CAP	YIELD FWD DIV	EX-DIV DATE	AMOUNT	DECLARED?	YTD TOT RET
<input type="checkbox"/> Prologis Inc PLD Stock Common		\$108.91 -0.11%	\$100.17 B	3.20% \$3.48	12/15 2023	\$0.87 Last \$0.87	● Estimated	-3.39%
<input type="checkbox"/> American Tower Corp. AMT Stock Common		\$159.57 +0.54%	\$73.50 B	4.06% \$6.48	10/10 2023	\$1.62 Last \$1.57	● Declared	-24.68%
<input type="checkbox"/> Equinix Inc EQIX Stock Common		\$723.66 +0.37%	\$66.99 B	1.88% \$13.64	11/15 2023	\$3.41 Last \$3.41	● Estimated	10.48%
<input type="checkbox"/> Public Storage. PSA Stock Common		\$263.97 +1.97%	\$45.55 B	4.55% \$12.00	12/13 2023	\$3.00 Last \$3.00	● Estimated	-5.79%
<input type="checkbox"/> Metlife Inc MET Stock Common		\$61.32 +1.71%	\$45.12 B	3.39% \$2.08	11/07 2023	\$0.52 Last \$0.52	● Estimated	-15.27%
<input type="checkbox"/> Welltower Inc. WELL Stock Common		\$81.48 -1.83%	\$42.35 B	2.99% \$2.44	11/17 2023	\$0.61 Last \$0.61	● Estimated	24.30%
<input type="checkbox"/> Crown Castle Inc CCI Stock Common		\$91.18 +1.53%	\$38.71 B	6.87% \$6.26	12/14 2023	\$1.57 Last \$1.57	● Estimated	-32.78%

Permite a pesquisa e ordenação da lista por vários campos

dividend.com

LEARNING



http://i2e.online

Dividend.com Guide ▾ Picks ▾ High Yield ▾ Dates ▾ Monthly ▾ Screener Resources ▾ ESG ▾ Retire ▾ C

American Tower Corp +

STOCK (NYSE) **AMT** PAYOUT CHANGE **INCREASE** PRICE AS OF: OCT 06, 02:30 PM EDT **\$159.57 +0.86 +0%** DIVIDEND (FWD) **\$6.48** YIELD (FWD) **4.06%**

Overview Ratings Recommendation Payouts Div Growth Capture Strategy News & Research Profile

Home / Dividend Stocks / Real Estate / Reit / Other / American Tower Corp (AMT)

Dividend Data Stock Data Zoom 1m 3m 6m YTD 1y All

Avg Price Recovery **4.7 Days**
[Best dividend capture stocks in Oct](#) →

Payout Ratio (FWD) **134.04%**

Years of Dividend Increase **13 yrs**

Dividend Frequency **Quarterly**

Real Estate Avg Yield **4.46%**
[5 best real estate dividend stocks](#) →

Legend (Click to show / hide lines)
 — Price (split-adjusted) — Trailing Yield ● Stock Split

NAME	As of 10/06/2023	PRICE	AUM/MKT CAP	YIELD & DIV	EXP RATIO	WATCHLIST
American Tower Corp AMT STOCK		\$159.57 0.54%	\$73.5 B	4.06% \$6.48	-	+

AMT's Next Dividend Declared

Amount Change	Next Amount	Next Pay Date	Type	Freq	Dividend Shot Clock®
↑ 3.2% Increase	\$1.6200	Oct 27, 2023	Regular	Quarterly	01 D 10 H 00 M 22 S
	Last Amount \$1.5700	Last Pay Date Jul 10, 2023	Type Regular	Freq Quarterly	Ex-Date: Oct 10, 2023

Página do REIT bastante detalhada





marketbeat.com

PROFILE ANALYST RATINGS CHART COMPETITORS DIVIDEND EARNINGS FINANCIALS INSIDER TRADES INSTITUTIONAL OWNERSHIP HEADLINES OPTIONS CHAIN SEC FIL

American Tower MarketRank™ Forecast

ANALYST RATING Moderate Buy 2.92 Rating Score	UPSIDE/DOWNSIDE 49.7% Upside \$238.80 Price Target	SHORT INTEREST Healthy 1.11% of Shares Sold Short	DIVIDEND STRENGTH Strong Based on Four Factors
SUSTAINABILITY -1.40 Upright™ Environmental Score	NEWS SENTIMENT 0.94 Based on 17 Articles This Week	INSIDER TRADING Selling Shares \$ 2,98 M Vendido no último trimestre	PROJ. CRESCIMENTO DOS GANHOS 6,66% De \$ 9,31 a \$ 9,93 Por ação

PROFILE ANALYST RATINGS CHART COMPETITORS DIVIDEND EARNINGS FINANCIALS INSIDER TRADES INSTITUTIONAL OWNERSHIP HEADLINES OPTIONS CHAIN SEC FILINGS SHORT INTEREST SOCIAL MEDIA SUSTAINABILITY

American Tower Consensus Rating and Price Target (2023)

Consensus Analyst Rating Moderate Buy Based on 13 Analyst Ratings	Consensus Analyst Price Target \$238.80 ▲ 49.65% Upside
High Prediction \$279.00 Average Prediction \$238.80 Low Prediction \$205.00	

PROFILE ANALYST RATINGS CHART COMPETITORS **DIVIDEND** EARNINGS FINANCIALS INSIDER TRADES INSTIT

DIVIDEND YIELD 3.94%	ANNUAL DIVIDEND \$6.28	DIVIDEND INCREASE TRACK RECORD 13 Years
ANNUALIZED 3-YEAR DIVIDEND GROWTH 15.74%	DIVIDEND PAYOUT RATIO 303.38%	NEXT DIVIDEND PAYMENT OCT. 27

PROFILE ANALYST RATINGS CHART **COMPETITORS** DIVIDEND EARNINGS FINANCIALS INSIDER

AMT vs. PSA, WELL, EXR, EQT, PLD, CCI, DLR, O, SPG, and VICI

LEARNING



http://i2e.online



Avaliação do REIT

dividendmax.com

LEARNING



http://i2e.online



dividendmax
CASA SOBRE DIVIDENDOS PRODUTOS

American Tower Corp. (AMT)

Resumo dos dividendos

O próximo dividendo da American Tower Corp. vai ex em 2 dias para 162c e será pago em 19 dias.
 O dividendo anterior da American Tower Corp. foi 157c e foi ex 4 meses atrás e foi pago 3 meses atrás.
 Normalmente, existem 4 dividendos por ano (excluindo especiais), e a cobertura de dividendos é de aproximadamente 0,9.

DIVIDENDOS MAIS RECENTES

Resumo	Dividendo anterior	Próximo dividendo
Status	Pago	Declarado
Tipo	Trimestral	Trimestral
Por ação	157c	162c
Data da declaração	25 de maio de 2023 (qui)	20 de setembro de 2023 (qui)
Data ex div	15 de junho de 2023 (qui)	10 de outubro de 2023 (qui)
Data de pagamento	10 de julho de 2023 (Seg)	27 de outubro de 2023 (Seg)

Digite o número de American Tower Corp. ações que você possui e calcularemos seus pagamentos de dividendos:

1

CALCULAR PAGAMENTO

PAGAMENTO ANTERIOR

\$ 1,57

Pago em 10 de julho de 2023 (Seg)

PRÓXIMO PAGAMENTO

\$ 1,62

Pago em 27 de outubro de 2023 (Seg)

PRECISÃO PREVISTA

96%

Nossas ferramentas premium previram a American Tower Corp. com 96% de precisão.

RENDIMENTO DE DIVIDENDOS HOJE

4,1%

O rendimento dos dividendos é calculado dividindo o pagamento anual dos dividendos pelo preço das ações.

NOTIFICAÇÃO DE EMAIL GRÁTIS

Inscreva-se na American Tower Corp. e enviaremos por e-mail as informações sobre dividendos quando eles declararem.

Digite seu endereço de email

alphaspread.com

LEARNING

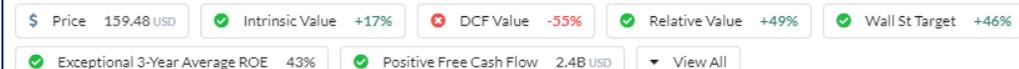


<http://i2e.online>

American Tower Corp. provides real estate investment services, and owns, operates, and develops multi-tenant real estate properties. [\[Read More \]](#)

The intrinsic value of one ▲ AMT stock under the base case scenario is 191.07 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, American Tower Corp is **undervalued by 17%**.

Key Points:



AMT Intrinsic Value

Base Case

191.07 USD

UNDERVALUATION 17%



The Relative Value of one ▲ AMT stock under the worst case scenario is 278.77 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, American Tower Corp is **undervalued by 43%**.

Relative Value is the estimated value of a stock based on various valuation multiples like P/E and EV/EBIT ratios. It offers a quick snapshot of a stock's valuation in relation to its peers and historical norms.

Relative Valuation FAQ:

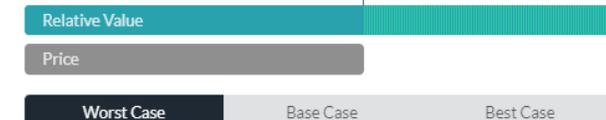
- [What is Relative Valuation?](#)
- [How is Relative Value calculated?](#)

AMT Relative Value

Worst Case

278.77 USD

UNDERVALUATION 43%



This DCF valuation model was created by Alpha Spread and was last updated on Oct 8, 2023.

Estimated DCF Value of one ▲ AMT stock is 161.3 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, the stock is **undervalued by 1%**.

DCF Valuation FAQ:

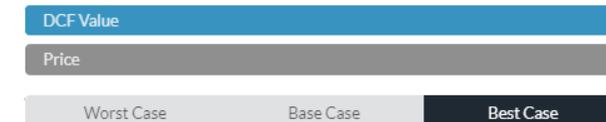
- [What is DCF Valuation?](#)
- [How is DCF value calculated?](#)
- [What are valuation scenarios?](#)

AMT DCF Value

Best Case

161.3 USD

UNDERVALUATION 1%



Valor intrínseco



alphaspread.com

LEARNING

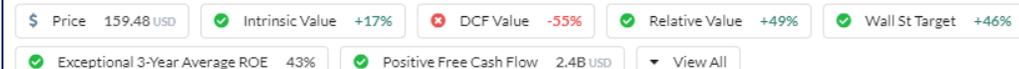


<http://i2e.online>

American Tower Corp. provides real estate investment services, and owns, operates, and develops multi-tenant real estate properties. [\[Read More \]](#)

The intrinsic value of one ▲ AMT stock under the base case scenario is 191.07 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, American Tower Corp is **undervalued by 17%**.

Key Points:



AMT Intrinsic Value

Base Case

191.07 USD

UNDERVALUATION 17%



The Relative Value of one ▲ AMT stock under the worst case scenario is 278.77 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, American Tower Corp is **undervalued by 43%**.

Relative Value is the estimated value of a stock based on various valuation multiples like P/E and EV/EBIT ratios. It offers a quick snapshot of a stock's valuation in relation to its peers and historical norms.

Relative Valuation FAQ:

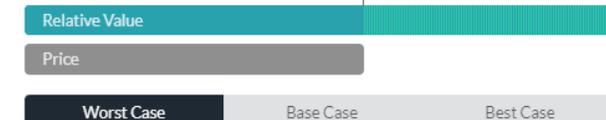
- [What is Relative Valuation?](#)
- [How is Relative Value calculated?](#)

AMT Relative Value

Worst Case

278.77 USD

UNDERVALUATION 43%



This DCF valuation model was created by Alpha Spread and was last updated on Oct 8, 2023.

Estimated DCF Value of one ▲ AMT stock is 161.3 USD. Compared to the current market price of 159.48 USD, the stock is **undervalued by 1%**.

DCF Valuation FAQ:

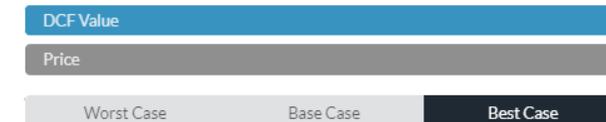
- [What is DCF Valuation?](#)
- [How is DCF value calculated?](#)
- [What are valuation scenarios?](#)

AMT DCF Value

Best Case

161.3 USD

UNDERVALUATION 1%



Valor intrínseco

